

# Le marché des bureaux du Grand Lyon

Bilan 2024

Locatif & investissement

[knightfrank.fr/etudes/](https://knightfrank.fr/etudes/)



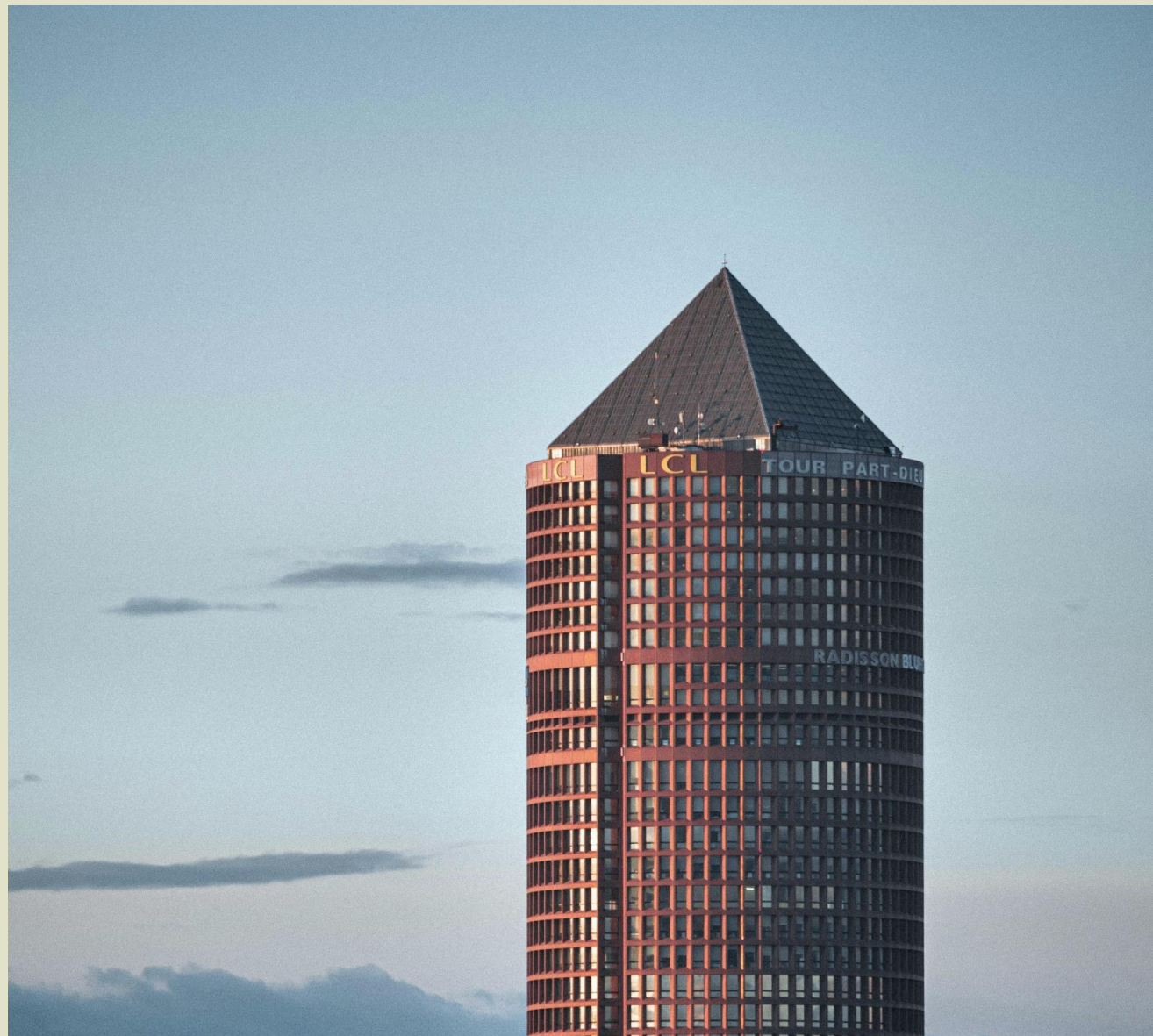
# Sommaire

01. Contexte économique	p.04
02. Marché locatif	p.07
03. Marché de l'investissement	p.14
04. Contacts	p.19





# 01. Contexte économique

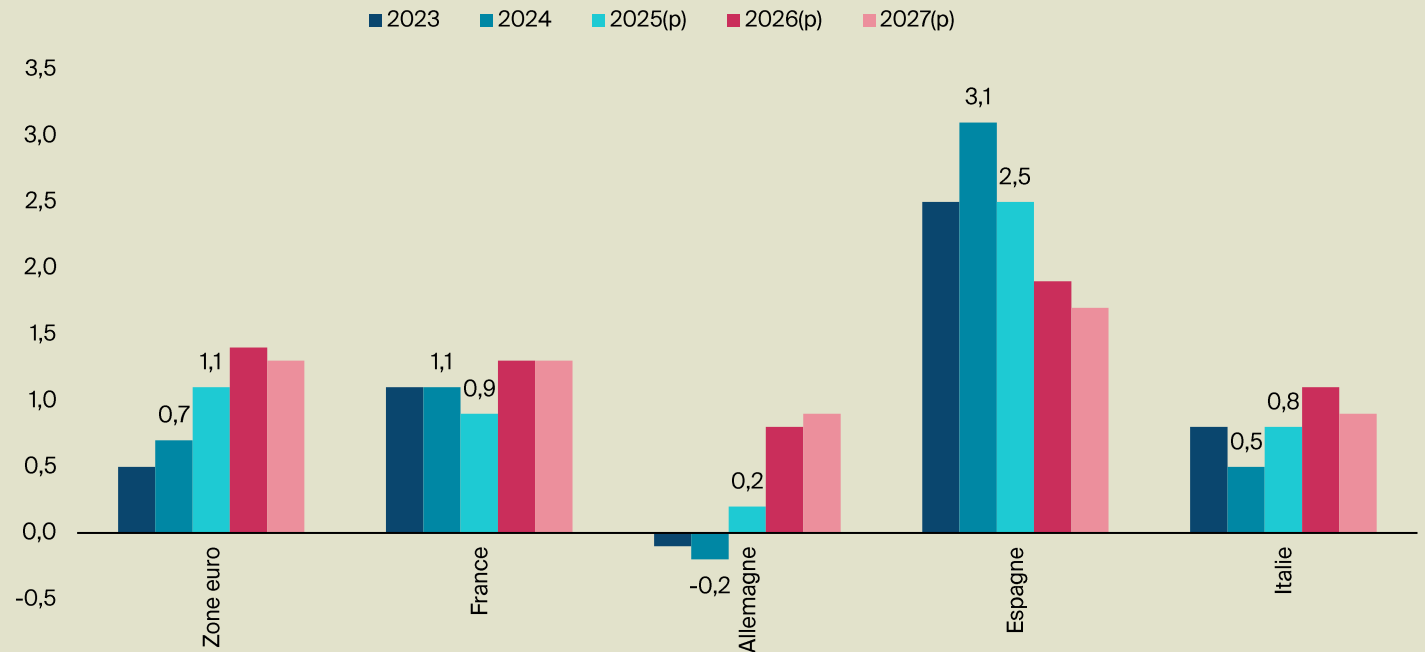


# Les incertitudes brident l'activité de la zone euro

Selon les dernières projections de la Banque Centrale Européenne (BCE), **la croissance devrait se redresser en zone euro, respectivement +1,1% et +1,4% en 2025 et 2026**. Cette reprise reste toutefois fragilisée par les incertitudes géopolitiques et économiques persistantes. Elle sera néanmoins soutenue par un assouplissement des conditions de financement, une demande intérieure dynamique, et un marché de l'emploi résilient, marqué par la progression des salaires.

L'inflation, quant à elle, poursuivra son repli, principalement portée par la baisse des prix de l'énergie. Cette tendance devrait se maintenir jusqu'à la fin du 2nd semestre 2025 pour ce segment. **L'inflation est attendue à +2,1% en 2025 et +1,9% en 2026** (après +2,4% en 2024). De nouvelles pressions inflationnistes pourraient émerger en 2027, alimentée par une décélération temporaire de la croissance, une remontée des prix de l'énergie et un impact plus marqué de politiques climatiques et environnementales.

**PIB en Zone euro**  
En %, en glissement annuel



Source : Commission européenne, Banque de France, Bundesbank, Banco de España, Banca d'Italia / (p) projections

# Des perspectives positives pour la France

Malgré un contexte national et international marqué d'incertitudes persistantes, les projections macroéconomiques pour la France en 2025 restent prudentes mais encourageantes. La maîtrise du déficit public, priorité du nouveau gouvernement dirigé par F. Bayrou, reste un enjeu majeur pour consolider les perspectives tricolores, bien qu'elle n'impacte que peu celles de la croissance.

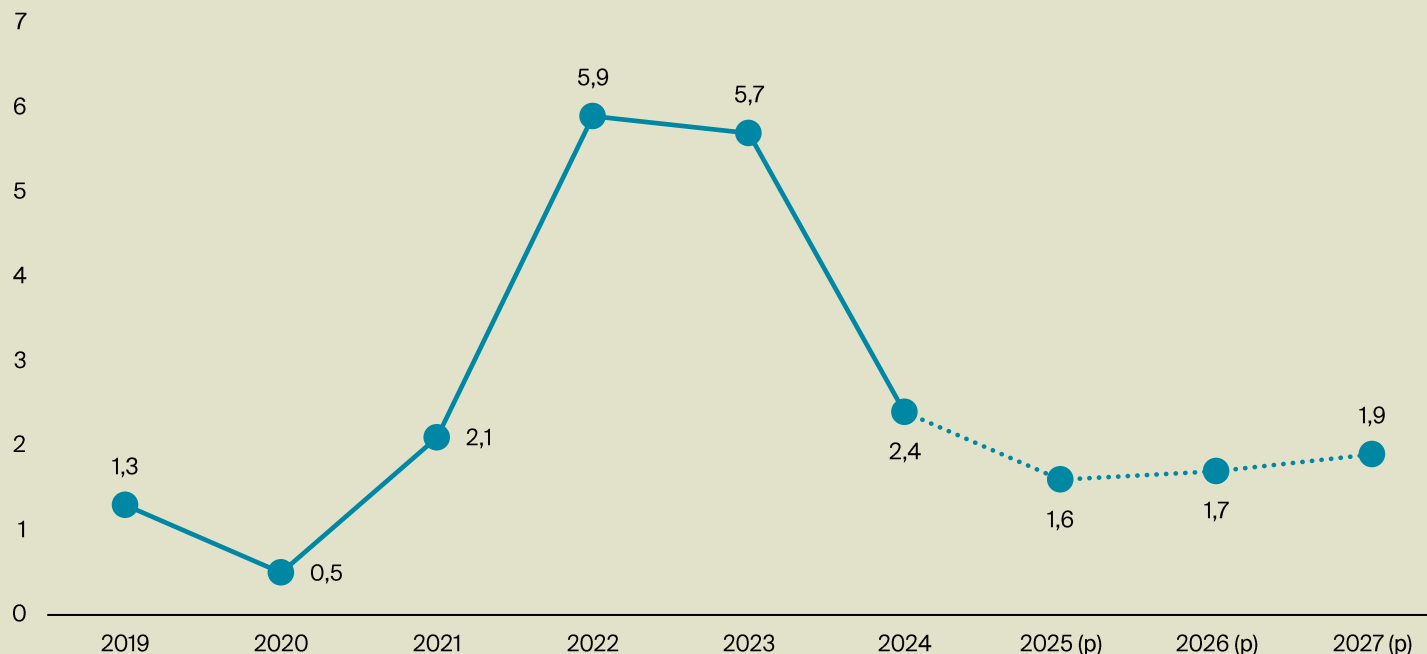
Dans ce contexte, **le PIB est attendu à +0,9% en 2025**, après deux années consécutives à +1,1%. L'activité s'accélérera plus significativement à partir de 2026 (+1,3%) portée par la détente des conditions financières.

**La consommation, moteur essentiel de la croissance, évoluera à un rythme modéré en 2025, +0,9% anticipé par la Banque de France** (après +0,8% en 2024). Celle-ci gagnera ensuite en vigueur, autour de +1,1% en 2026 et 2027, soutenue par l'augmentation des salaires et du pouvoir d'achat.

Après avoir atteint un pic en 2023 (+5,7%), **l'inflation a reculé à +2,4% en 2024 et devrait s'établir durablement sous le seuil des 2%, avec +1,6% dès 2025**. Ce reflux marqué est le reflet de la baisse des prix de l'énergie, de ceux de l'alimentation ainsi que des biens manufacturés.

Enfin, la solidité du marché de l'emploi se poursuivra dans les prochains mois. **Le taux de chômage restera inférieur à 8% en 2025 et 2026** (après 7,4% en 2024), soit un niveau toujours nettement inférieur à la période pré-Covid (8,5% en 2019). Une reprise plus dynamique de l'activité économique devrait favoriser une nouvelle baisse chômage à partir de 2027.

**Inflation en France**  
En %, en glissement annuel



Source : Banque de France / (p) projections

# Indicateurs économiques de la France

En % des variations annuelles	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025 (Prévisions)	2026 (Prévisions)	2027 (Prévisions)
PIB France	1,9 %	-7,7 %	6,4 %	2,6 %	1,1 %	1,1 %	0,9 %	1,3 %	1,3 %
PIB Zone Euro	1,3 %	-6,5 %	5,3 %	3,6 %	0,5 %	0,7 %	1,1 %	1,4 %	1,3 %
Consommation des ménages	1,8 %	-6,8 %	5,2 %	3,0 %	0,9 %	0,8 %	0,9 %	1,1 %	1,1 %
Taux de chômage	8,5 %	8,0 %	7,9 %	7,3 %	7,3 %	7,4 %	7,8 %	7,8 %	7,4 %
Créations nettes d'emplois ('000)	338	-199	802	708	321	128	-40	64	194
Inflation	1,3 %	0,5 %	2,1 %	5,9 %	5,7 %	2,4 %	1,6 %	1,7 %	1,9 %
Climat des affaires (fin de période)	106,1	92,13	109,6	102,5	98,4	94,5	95 (janvier)	-	-
Investissement des entreprises	3,5 %	-8,0 %	11,8 %	1,6 %	2,5 %	-1,3 %	-0,2 %	2,1 %	2,9 %
Défaillances d'entreprises ('000)	51,5	31,1	27,6	41,3	56,6	65,8	-	-	-
Déficit public (% du PIB)	-3,1 %	-9,0 %	-6,5 %	-4,8 %	-5,5 %	-6,1 %	-5,4 % / -5,3 %*	-	-
Exportations	1,6 %	-17,0 %	8,6 %	8,4 %	2,5 %	1,7 %	2,3 %	3,7 %	3,5 %
Importations	2,3 %	-13,0 %	7,8 %	9,1 %	0,7 %	-1,3 %	1,3 %	3,4 %	3,4 %

Source : Banque de France, BCE, Insee /\*Objectif fixé par le Premier ministre F. Bayrou et estimation après examen du budget au Sénat (Projet de loi de finances pour 2025)



## 02. Marché locatif



# Une année honorable pour le marché des bureaux lyonnais

Une accélération des transactions au cours du 2nd semestre a permis au marché des bureaux lyonnais de clore l'année 2024 sur un volume de demande placée de près de 250 000 m<sup>2</sup>, en ligne avec celui observé en 2023. Le marché semble donc trouver ses nouvelles marques, avec un segment neuf dynamique (50% des transactions), un rapport locatif / vente de l'ordre de 30/70 et une répartition plus homogène des signatures par taille de surface. L'année 2024 aura été celle de la Part Dieu avec 58 000 m<sup>2</sup> placés dans une forte dynamique intra muros (176 000 m<sup>2</sup>, soit 70% du total des transactions). Les valeurs locatives sont bien orientées concernant les bureaux de première main alors que celles de seconde main se stabilisent. Le marché lyonnais offre aujourd'hui des solutions immobilières avec des loyers compris entre 130 et 375 €/m<sup>2</sup>/an, un éventail relativement large.

Dans un marché de l'investissement toujours très chahuté dans ses fondamentaux, en particulier concernant les bureaux, l'agglomération lyonnaise affiche un volume d'investissement en immobilier d'entreprise de 837 millions d'euros dont 404 millions d'euros sur le segment tertiaire; confortant Lyon comme 1er marché en régions. Fonds d'investissements et investisseurs privés sont venus remplacer les SCPI moins entreprenantes cette année, dans un marché structuré essentiellement autour d'acquisitions d'un montant unitaire entre 10 et 50 millions d'euros.





# Zoom sur les chiffres clés du marché lyonnais



**249 400 m<sup>2</sup>**

**Demande placée en 2024**  
+0,4% sur un an



**531 signatures**

**Nombre de transactions en 2024**  
Stable sur un an



**6,0%**

**Taux de vacance à fin 2024,**  
Après 5,3 % fin 2023



**375 €/m<sup>2</sup>/an**

**Loyer Prime fin 2024,**  
+ 10 % sur un an

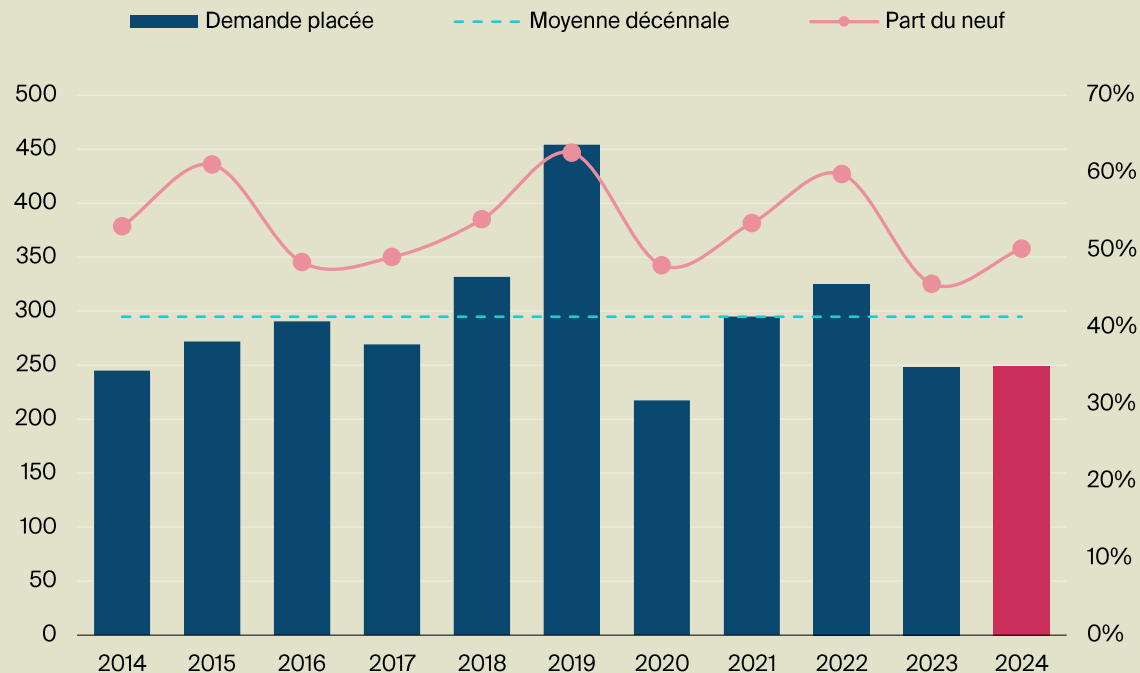
# Légère accélération sur le marché lyonnais

Le rythme des prises à bail et des ventes utilisateurs de bureaux s'est légèrement accéléré sur le marché des bureaux de l'agglomération de Lyon au cours de l'année 2024 et surtout sur le second semestre. La demande placée qui avait atteint 115 000 m<sup>2</sup> au 1er semestre affiche une performance de l'ordre de 245 000 m<sup>2</sup>, un niveau quasi identique à celui observé en 2023. Elle reste de 15% inférieure à la moyenne décennale (295 000 m<sup>2</sup>).

Si le nombre de transactions est resté quasi inchangé (531 signatures) pour une taille moyenne des mouvements de l'ordre de 470 m<sup>2</sup>, on remarquera la prise de poids du segment neuf qui concentre 50% de la demande placée (à comparer à 46% en 2023 et 63% au plus fort du marché en 2019). Les transactions de première main ont en effet progressé de 11% en un an alors que celles de seconde main se replient dans le même temps de 8%.

L'année 2024 aura vu le retour de mouvements sur des surfaces supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>, au nombre de 3 dont EGIS sur près de 14 000 m<sup>2</sup> sur le cours La Fayette à Lyon 6ème. Fortement contributeur en 2023, le segment des surfaces comprises entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> a vu son volume de commercialisations se contracter en 2024 au profit des petites et moyennes surfaces (+47% et +59%) et les plus grandes (+67%).

**Demande placée de bureaux dans la métropole lyonnaise**  
En milliers de m<sup>2</sup>



**+0,4 %**  
En 2024  
Sur un an

Source : Knight Frank, CECIM

# Rebond des ventes mais location toujours dominante

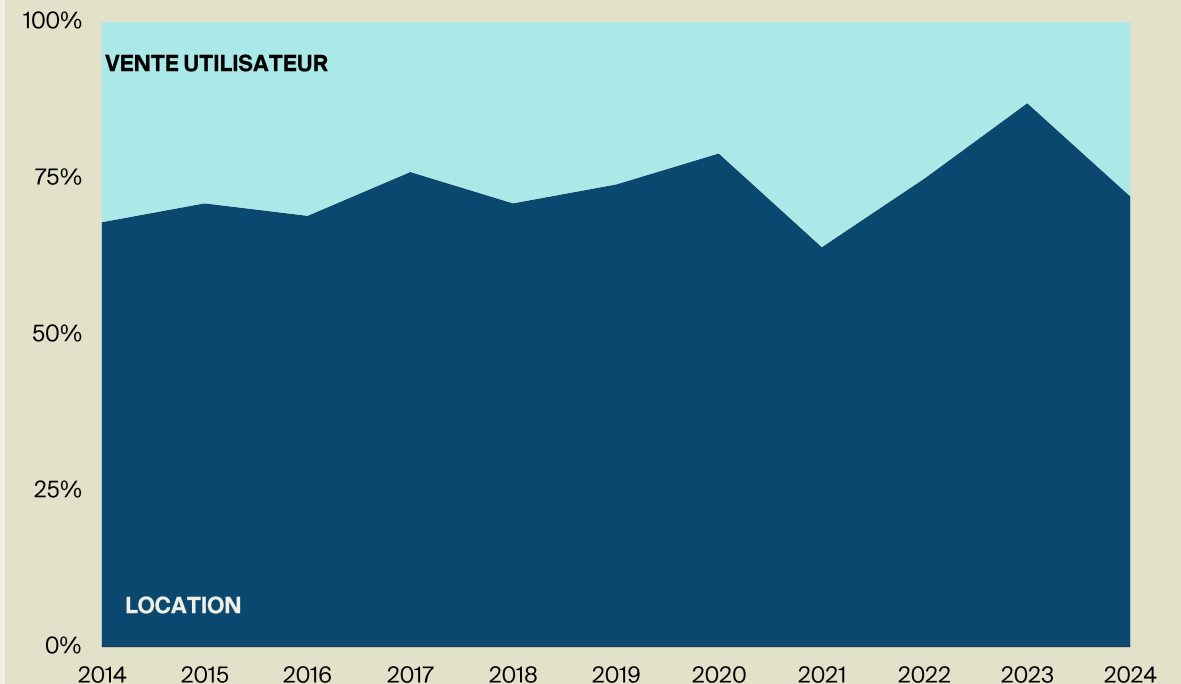
Ultra dominantes en 2023 au sein de la demande placée, les locations de bureaux (87% en volume) ont vu leur part de marché refluer en 2024 tout en restant majoritaires (72% des volumes) et en recollant à la moyenne décennale.

A rebours de cette tendance, les ventes à utilisateurs gagnent en importance pour totaliser près de 70 000 m<sup>2</sup>, soit 28% du volume total de transactions. Un peu plus de 110 cessions de bureaux ont été relevées sur le marché des bureaux lyonnais, dont près de la moitié ont concerné les surfaces inférieures à 200 m<sup>2</sup>. Passé le seuil des 1 000 m<sup>2</sup>, ces transactions à l'achat sont certes moins nombreuses mais comptent pour 10 signatures pour un volume total de près de 52 000 m<sup>2</sup>, dont 39 000 m<sup>2</sup> de surfaces de première main (neuves ou restructurées).

Sans grande surprise, le schéma locatif reste donc dominant sur le marché lyonnais avec un poids de l'ordre de 72% (à comparer à 89% pour le marché francilien). Il reste la solution privilégiée pour des entreprises encore à la recherche d'une solution immobilière plus affirmée en matière de besoins en m<sup>2</sup>.

2024	Moyenne 10 ans
28 %	27 %
72 %	73 %

**Demande placée de bureaux par typologie**  
dans la métropole lyonnaise, en % sur le volume total



Source : Knight Frank



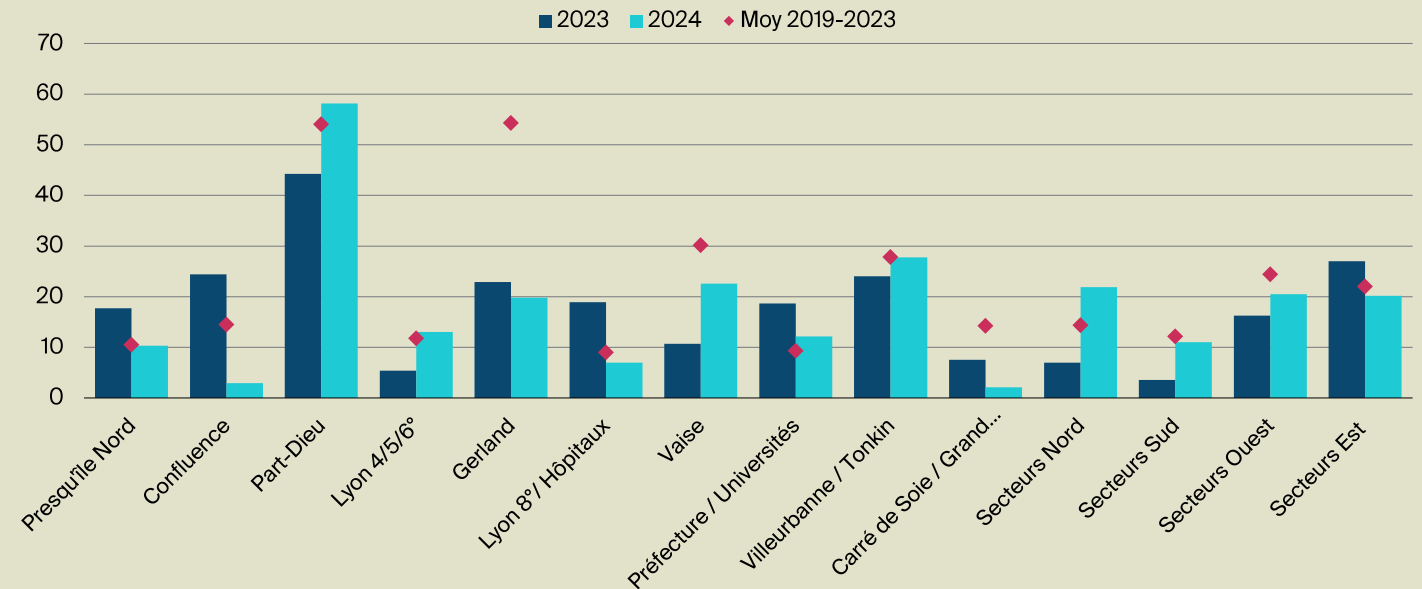
# Part Dieu, super star

Les grands équilibres intra muros / périphérie ont à nouveau été respectés en 2024 sur le marché des bureaux de l'agglomération lyonnaise avec cependant un cœur d'agglomération un peu moins présent, de l'ordre de 176 000 m<sup>2</sup> placés en recul de 10% d'une année sur l'autre.

Dans le détail des micromarchés de Lyon intra muros, on notera surtout la très nette progression des transactions à la Part Dieu qui avec 58 000 m<sup>2</sup> placés dépasse sa moyenne annuelle observée entre 2019 et 2023. La qualité de son parc tertiaire et sa centralité auront attiré de nombreux utilisateurs dont plus d'une dizaine sur le segment des surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>. Dans le même temps, le marché aura été nettement moins actif en Presqu'île Nord (10 300 m<sup>2</sup>, -42% en un an) et surtout à Confluence qui, avec moins de 3 000 m<sup>2</sup> commercialisés, signe sa plus mauvaise année depuis 10 ans. De son côté, Gerland stabilise son activité autour de 20 000 m<sup>2</sup> transactés, assez loin de ses performances d'antan (un peu plus de 54 000 m<sup>2</sup>). Cette recomposition du marché fait le bonheur de Vaise et de Villeurbanne -Tonkin avec des volumes en progression, respectivement 22 600 et 27 700 m<sup>2</sup>.

En périphérie (73 600 m<sup>2</sup> placés en 2024), les secteurs Nord, Sud et Ouest ont été plus dynamiques en 2024. La palme revient au Nord et Val de Saône qui effacent leur contre performance de 2023 pour afficher un volume de transactions de l'ordre de près de 22 000 m<sup>2</sup>. Le positionnement de XEFI (services informatiques spécialisés dans les TPE-PME) sur une opération clé en main de 12 000 m<sup>2</sup> à Rillieux la Pape a boosté l'activité du marché de ce secteur.

**Répartition géographique de la demande placée de bureaux dans l'agglomération lyonnaise**  
En milliers de m<sup>2</sup>



Source : Knight Frank, CECIM

# Part Dieu, super star



« L'année 2024 marque le grand retour de La Part Dieu au centre du jeu tertiaire lyonnais, avec près du tiers de la demande placée intra muros. »

**Antoine Rudigoz**  
Directeur Rudigoz & Associés

## Répartition du volume placé dans Lyon intra-muros

En %, au 1S 2024

Top 3 des secteurs intra-muros

**33%**  
PART-DIEU

**16%**  
VILLEURBANNE/TONKIN

**13%**  
VAISE

Source : Knight Frank, CECIM

# Rebond du loyer de 1ère main

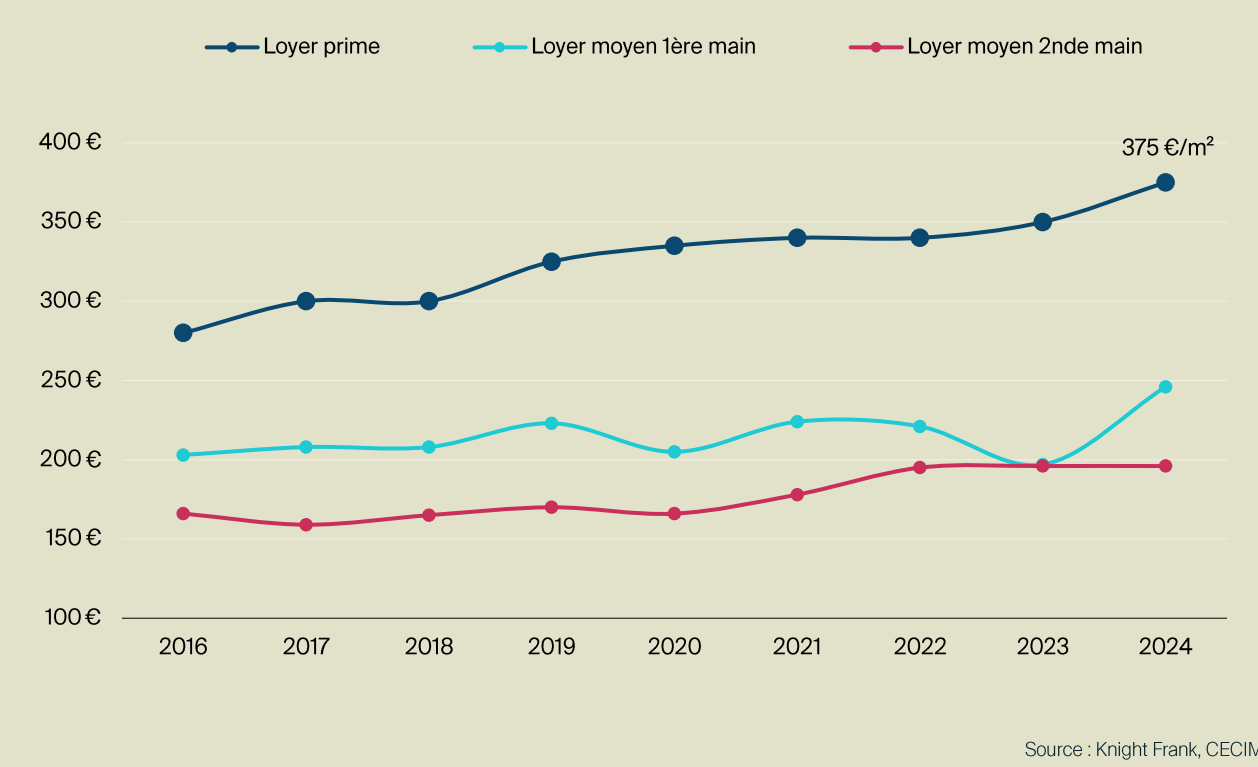
Le recentrage des transactions de bureaux de première main à Lyon Intramuros et sur La Part Dieu, Gerland et Villeurbanne Tonkin a fait mécaniquement grimpé la valeur moyenne de première main à 246 €/m²/an (+25% en un an). Ces secteurs affichent des loyers moyens de l'ordre de 330 €/m²/an pour la Part Dieu et entre 220 et 245 €/m²/an à Villeurbanne et à Gerland. Pour cette même qualité de surfaces, les loyers s'étagent entre 130 et 180 €/m²/an en périphérie. La valeur prime du marché lyonnais se consolide, quant à elle, à 375 €/m²/an.

Le loyer de transaction de seconde main reste inchangé, autour de 195 €/m²/an en moyenne sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise. Là encore l'amplitude des valeurs observées est large : entre 230 et 275 €/m²/an sur les secteurs centraux de Part Dieu, Préfecture et Presqu'île, entre 170 et 190 €/m²/an sur les destinations alternatives que sont Villeurbanne, Confluence ou encore Vaise ou Gerland. En périphérie, l'essentiel des transactions s'est signé à des loyers compris entre 130 €/m²/an (Est) et 155 €/m²/an (Val de Saône).

Les prix de vente sont, quant à eux, assez stables avec une valeur pivot moyenne de 2 965 €/m² pour les surfaces de seconde main (29 000 m² cédés) et 3 500 €/m² pour celles de première main. Les grandes cessions et opérations en compte propre de l'année 2024 (RAS INTERIM, SYTRAL ou encore FILHET ALLARD ET CIE) se sont signées à des valeurs nettement supérieures, au-delà des 4 000 €/m².

## Valeurs locatives de transactions bureaux à Lyon

En €/m²/an – HT/HC



+10%

À FIN 2024  
VARIATION SUR UN AN  
LOYER PRIME

PRIX DE VENTE  
En 2024

3 500€

Neuf / Restructuré

2 965€

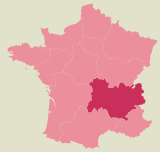
Seconde main



# 03. Marché de l'investissement



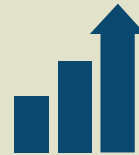
# Zoom sur les chiffres clés du marché lyonnais



**404 millions €**

INVESTIS EN BUREAU  
SUR AGGLOMÉRATION LYONNAISE EN 2024

SUR UN TOTAL DE  
**837 MILLIONS €**  
INVESTIS (TOUS TYPES CONFONDUS)



**5,25%**

TAUX DE RENDEMENT PRIME  
LYON À FIN 2024

APRÈS  
**5,00 %**  
À FIN 2023



**40%**

LES BUREAUX REPRÉSENTENT 40 % DES  
VOLUMES INVESTIS EN FRANCE EN 2024  
(TOUS TYPES D'ACTIFS CONFONDUS – HORS  
PORTEFEUILLES NON DIVISIBLES)

Après  
**48%**  
en 2023

# Timide rebond du marché

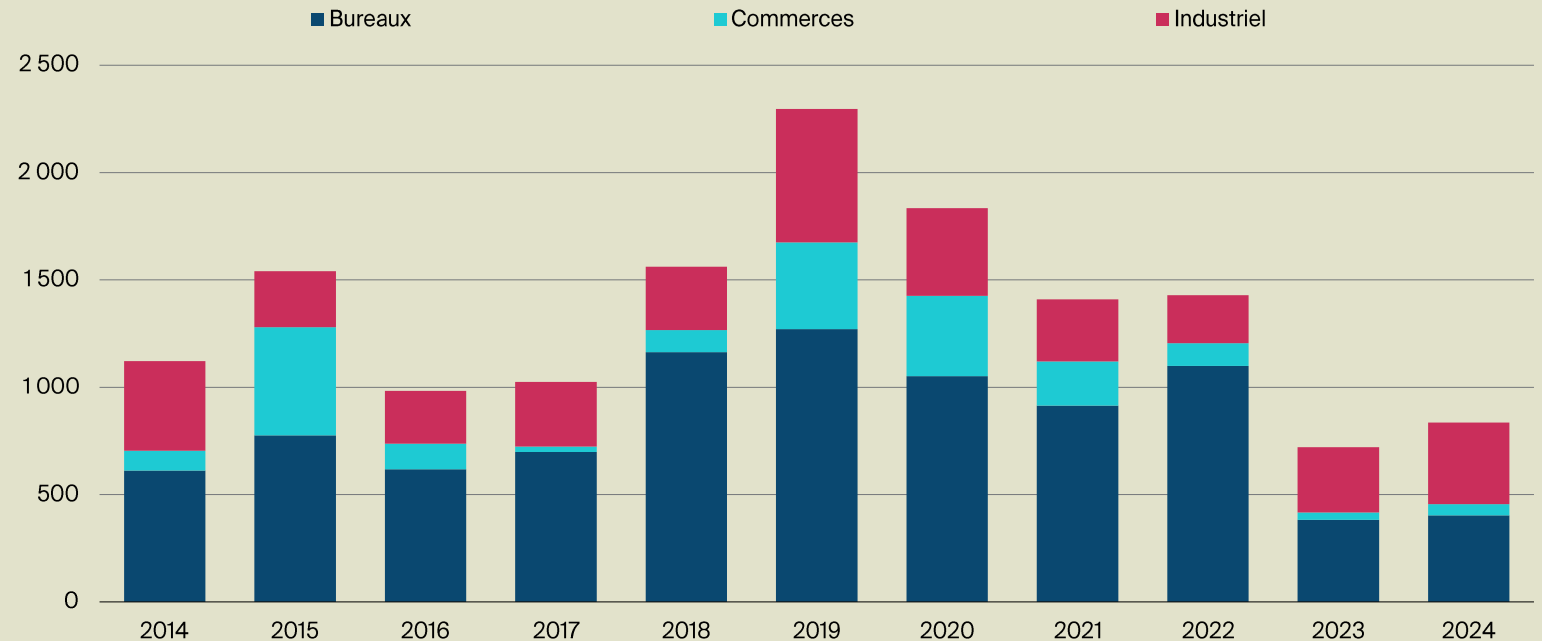
Après une année 2023 catastrophique (721 millions d'euros engagés), le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a pris le chemin du redressement en 2024 et termine cet exercice sur un volume de transactions de 837 millions d'euros (+16% en un an). Cette reprise laisse cependant le marché loin de ses marqueurs du passé (2,3 milliards d'euros en 2019).

Dans le détail des classes d'actifs immobiliers plébiscités, les bureaux sont toujours chahutés et n'ont capté que 404 millions d'euros d'acquisitions en 2024, à peine mieux que les 382 millions d'euros relevés en 2023. Une vingtaine de signatures ont animé le marché dont 15 concentrés sur le segment de 10 à 20 millions d'euros.

Dans un contexte français très porteur, le secteur industriel – entrepôts logistiques essentiellement – voit son volume d'investissement augmenter d'une année sur l'autre pour atteindre 380 millions d'euros. De leur côté les locaux d'activité ont sous performé en 2024 avec moins de 100 millions d'euros engagés au travers d'une trentaine d'opérations.

Le commerce lyonnais aura attiré peu de capitaux en 2024 (53 millions d'euros), et ce dans la continuité d'une année 2023 peu active. Plus qu'une désaffection des investisseurs pour cette classe d'actifs, c'est bien l'absence d'ensembles commerciaux mis sur le marché qui explique ce phénomène.

**Volumes investis en immobilier d'entreprise par typologie d'actifs**  
Agglomération Lyonnaise, en millions d'euros



Source : CECIM - Knight Frank /\*Hors portefeuilles non divisibles

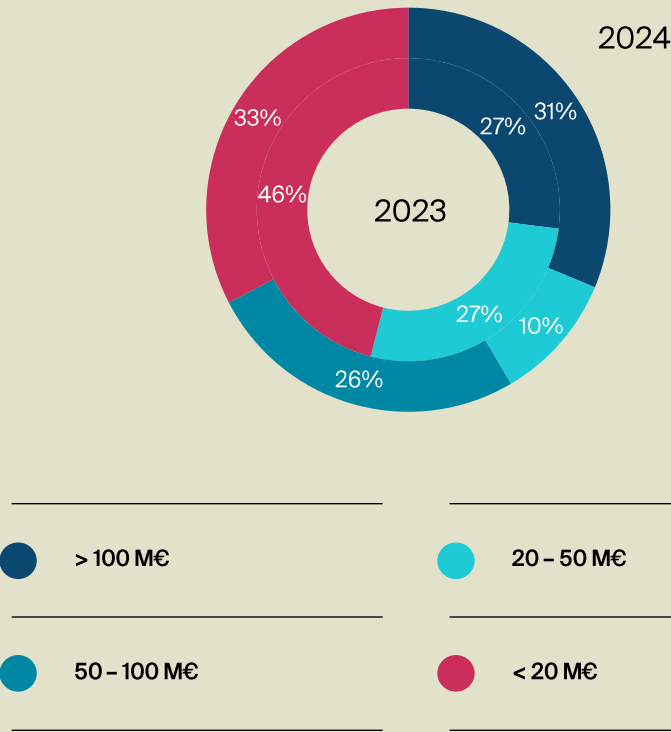


# Retour des volumes 20-50 M€ et des fonds d'investissement

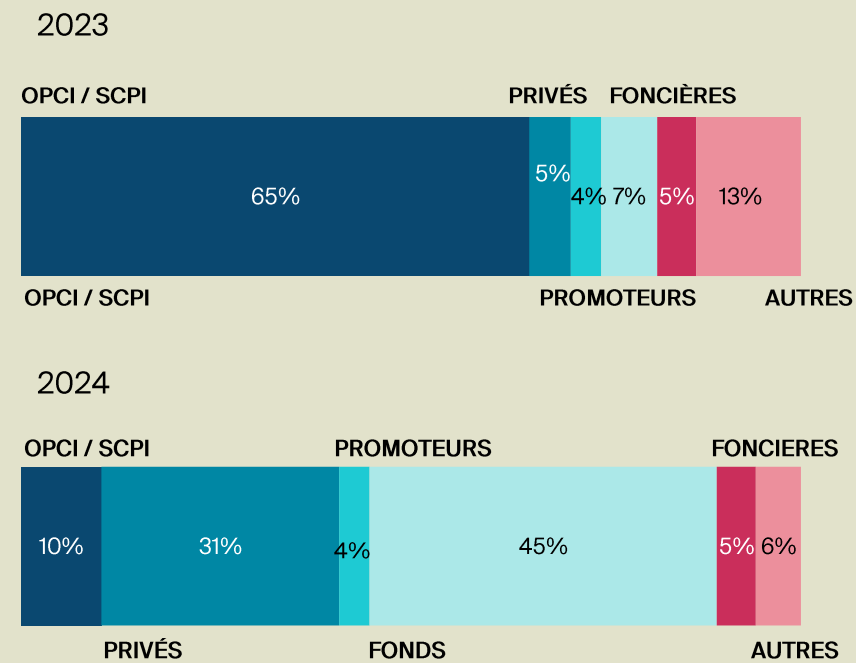
Le volume moyen des transactions d'investissement a sensiblement augmenté sur la 2nde partie de l'année 2024 avec la signature de quelques acquisitions d'un montant unitaire compris entre 50 et 100 millions d'euros. Elles viennent abonder le volume total en plus de 2 signatures sur des montant supérieurs à 100 millions d'euros (33% du total). Le marché demeure encore très actif sur les petits volumes inférieurs à 20 millions d'euros (31% du total).

L'année 2024 aura été animée par une typologie d'investisseurs très différente d'une année sur l'autre : le repli des SCPI/OPCI (10% en 2024 contre 65% en 2023) a laissé le champ libre aux fonds d'investissement (45%) et aux investisseurs privés (31%). Promoteurs et foncières ont été très discrets sur le marché lyonnais.

Répartition des volumes investis en bureaux dans la métropole lyonnaise  
Par tranche de montant



Répartition des volumes investis en bureaux dans la métropole lyonnaise  
Par typologie d'investisseurs



# Stabilisation des taux de rendement prime

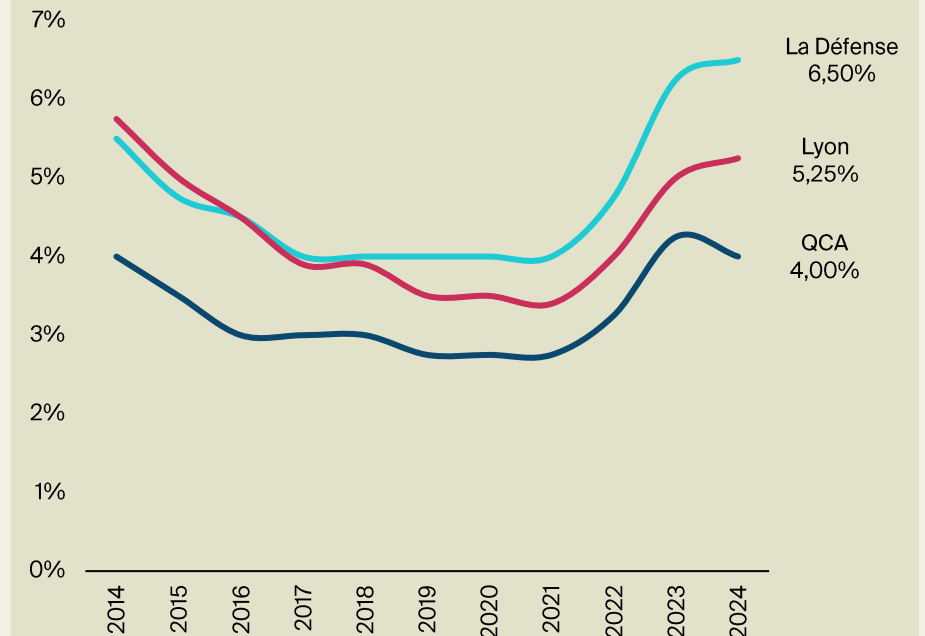
Après 3 années de forte décompression, les taux de rendement prime bureaux semblent entamer une phase de stabilisation tant sur le marché francilien que celui Lyonnais. Positionné à 4,00% la prime de risque immobilière semble encore un peu juste – de l'ordre de 75 points de base – pour véritablement emporter une vague d'investissement plus conséquente.

Cette prime de risque est nettement plus généreuse sur l'agglomération lyonnaise (200 points de base) avec un taux de rendement prime à 5,25% fin 2024.

La poursuite de la détente des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne devrait de même aider à la fluidité du marché dans les trimestres à venir en libérant des capacités de financement à des niveaux soutenables pour les acquéreurs faisant appel à de la dette.

	Évolution sur un an	Évolution sur 5 ans
LA DÉFENSE	+25 pdb	+250 pdb
LYON	+25 pdb	+175 pdb
PARIS QCA	-25 pdb	+125 pdb

**Taux de rendement prime bureaux**  
à Lyon, Paris QCA et La Défense, en %

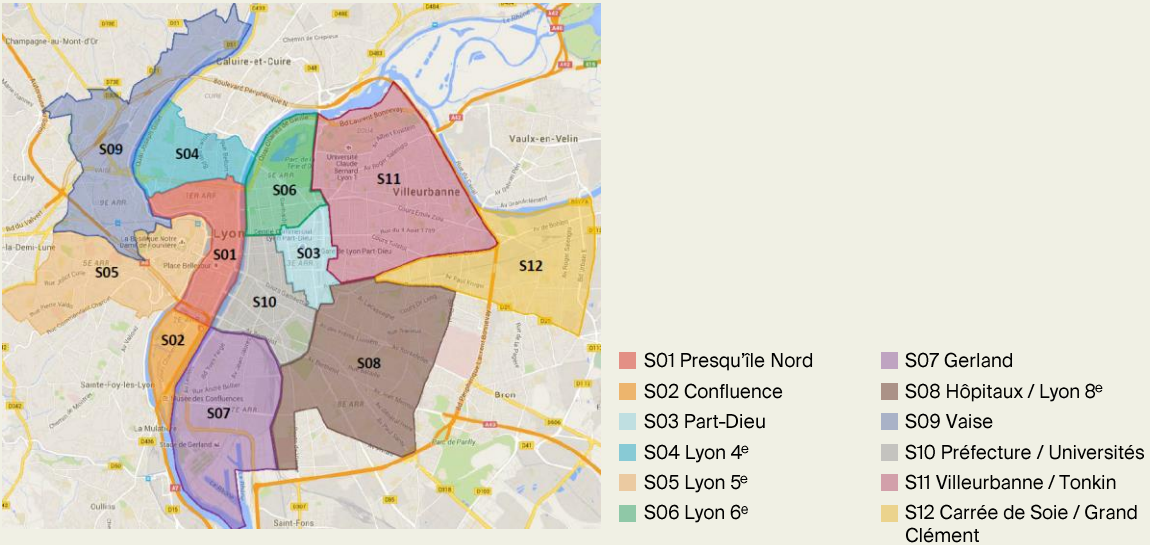


Source : Knight Frank

# Définitions

- DEMANDE PLACÉE :**  
 Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs, y compris pré-commercialisations, clés en main et compte-propres, sous réserve de la levée des conditions suspensives.
- OFFRE IMMÉDIATE :**  
 Ensemble des surfaces vacantes proposées à la commercialisation à un instant T. Sont exclus les recherches de successeur et les congés de bail jusqu'à la sortie effective du locataire.
- TAUX DE VACANCE :**  
 Rapport entre l'offre immédiatement disponible et le parc existant.
- PRÉ-COMMERCIALISATION :**  
 Prise à bail réalisée avant la livraison d'un bâtiment.
- ETAT DES LOCAUX / PREMIERE MAIN ET SECONDE-MAIN :**  
 Une transaction est considérée comme de première main si elle a lieu moins de 5 ans après la construction-restructuration d'un immeuble et que l'état des locaux est lui-même neuf ou restructuré. Une relocation dans un immeuble achevé il y a moins de 5 ans est donc qualifiée de « seconde main ».
- LOYER MOYEN DE PREMIERE ET SECONDE MAIN :**  
 Moyenne pondérée calculée à partir d'une moyenne simple calculée par tranche et qualité de surfaces en fonction de la structure de la demande placée propre à chaque secteur de marché. Ce mode de calcul permet d'éviter à l'indicateur de loyer de varier à cause de changements ponctuels de régime dans l'activité des différents marchés.
- LOYER PRIME :**  
 Moyenne pondérée des 5 transactions > 500 m<sup>2</sup> aux loyers les plus élevés des 12 derniers mois, toutes qualités confondues (exprimé en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an).

- LOYER TOP :**  
 Loyer de transactions (> 500 m<sup>2</sup>) le plus élevé observé sur les 12 derniers mois (exprimé en €/HT/HC/m<sup>2</sup>/an).
- MESURES D'ACCOMPAGNEMENT :**  
 Ensemble des aménagements financiers consentis lors d'une transaction : franchise de loyer, travaux, loyers progressifs.





# Le département Études & Recherche de Knight Frank

propose des services d'analyse de marché et de conseil stratégique en immobilier pour de nombreux clients français et internationaux, qu'ils soient privés, institutionnels ou utilisateurs.

*Les données utilisées pour la production de cette étude proviennent de sources reconnues pour leur fiabilité ainsi que des outils Knight Frank de suivi des marchés immobiliers.*



## Toutes les études sont disponibles sur **KnightFrank.fr**



Le marché résidentiel en France | Bilan  
2024 | Février 2025



Les ventes de bureaux en Ile-de-France |  
Bilan 2024 | Février 2025



Les marchés immobiliers des  
commerces | Février 2025



**Magali Marton**

Partner, Head of Research

+33 6 12 17 18 94  
+33 1 43 87 00 98

magali.marton@fr.knightfrank.com



**Vincent Bollaert**

CEO France

+33 (0)1 43 16 88 90  
+33 (0)6 86 48 44 62

vincent.bollaert@fr.knightfrank.com



**Annabelle Vavasseur**

Deputy Head of Research

+33 (0)1 43 16 64 71  
+33 (0)6 43 64 76 88

annabelle.vavasseur@fr.knightfrank.com



**Antoine Rudigoz**

Directeur Rudigoz & Associés

+33 (0)4 72 69 03 03  
+33 (0)6 78 06 81 56

a.rudigoz@rudigoz.com

# Knight Frank

## en bref

Fondé il y a plus de 125 ans en Grande-Bretagne, le groupe Knight Frank apporte aujourd’hui son expertise comme conseil international en immobilier grâce à plus de 27 000 collaborateurs intervenant depuis plus de 740 bureaux dans 50 pays. Sa branche française, créée il y a plus de 50 ans intervient sur le marché de l’immobilier d’entreprise et résidentiel.

Avec plus de 100 collaborateurs intervenant depuis Paris, Knight Frank France est organisée autour de 5 lignes de service : la commercialisation de bureaux et le conseil aux utilisateurs (Occupier & Landlord Strategy and Solutions), l’aménagement d’espaces de travail (Design & Delivery), l’investissement (Capital Markets), le département locatif commerces (Retail Leasing) et l’expertise avec sa filiale Knight Frank Valuation & Advisory.



